

DERECHOS DEL INQUILINO

Preguntas y Respuestas

Página

1. ¿Puede mi arrendador hacer que me mude sin una orden judicial?	1
2. ¿Cuándo se me puede servir un aviso de desalojo?	1
3. ¿Cuáles son mis responsabilidades cuando se les da un aviso de 5 días, 14 días, 28 días o 30 días?	1
4. ¿Cuáles son los diferentes tipos de avisos, cómo se pueden servir y qué significan?	1
5. ¿Qué es un desalojo y cómo es el proceso de desalojo para mí?	3
6. ¿Cómo puede alguien establecer "residencia" en la ciudad de Green Bay?	3
7. ¿Qué se puede deducir de mi depósito de seguridad y cuándo puedo recuperarlo?	3
8. ¿Cómo y cuándo puede mi arrendador dar aviso para ingresar?	4
9. ¿Qué sucede si me mudo o obtenga desalojado y aún tienen propiedades en la escena?	4
10. ¿Cómo puedo evitar que alguien entre en mi casa o en mi propiedad?	4
11. ¿Soy responsable de las reparaciones o es responsable mi arrendador?	4
12. ¿Cómo puedo rescindir mi contrato de arrendamiento antes de tiempo?	5
13. ¿Cuáles son las responsabilidades de un arrendador para acomodar a los inquilinos con discapacidades y/o animales de servicio?	5
14. ¿Si llamo a la policía o si la policía es llamada a mi casa, ¿se entera mi arrendador? ¿Puedo meterme en problemas con el arrendador?	6
15. ¿Cómo estoy protegido por las leyes de Vivienda Justa?	6
16. ¿Puedo subarrendar mi casa?	6
17. ¿Cómo puedo ser un excelente inquilino/ vecino/residente de la ciudad?	6
18. ¿Qué debo buscar en un buen contrato de arrendamiento?	6
19. ¿Cuáles son mis recursos si tengo una disputa con mis vecinos o propietario?	7
20. ¿Qué pasa si mi arrendador no arregla cosas que necesitan ser arregladas?	7
21. ¿Qué pasa si soy una víctima de violencia doméstica? ¿Puedo ser desalojado/cuáles son mis derechos?	7

1. ¿Puede mi arrendador hacer que me mude sin una orden judicial?

- No, pero esto será un desalojo que son registros públicos y hará que sea más difícil para usted encontrar otro lugar para alquilar. Un arrendador no puede retirar su propiedad o cambiar los bloqueos sin un desalojo ordenado por la corte.

¿Cuándo se me puede servir un aviso de desalojo?

- Sólo cuando usted viola / rompe una regla en el contrato de arrendamiento

• ¿Cuáles son mis responsabilidades cuando se les da un aviso de 5 días, 14 días, 28 días o 30 días?

- Dependiendo de lo que diga el aviso, puede tener el número establecido de fechas para curar (arreglar) el problema (violación del contrato de arrendamiento) o desalojar el local.

• ¿Cuáles son los diferentes tipos de avisos, cómo se pueden servir y qué significan?

- Todos los avisos de desalojo deben:
 - Estar por escrito
 - Indique el número de días que tiene para tomar medidas
 - Indique si tiene derecho a curar el problema
 - Indique si arregla el problema, puede quedarse o si sólo tiene que irse
 - Indique si el alquiler debe (debe incluir la cantidad adeudada) y/o la cláusula de arrendamiento del arrendador cree que está roto

- Todos los avisos de desalojo se pueden entregar al inquilino, alguien en la familia del inquilino mayor de 14 años y luego publicado en lugar visible en la propiedad y copia por correo a la residencia del inquilino. Si el inquilino reconoce aviso, no importa el método de servicio
- Las convocatorias deben ser atendidas por el Oficial del Sheriff o el servicio de procesos
- Tipos de avisos:
 - Pago de 5 días o aviso tranquilo con derecho a cura
 - Advertencia para pagar dinero del alquiler tardío
 - Debe pagar antes de que expire el aviso (5 días no incluyen la fecha de servicio, el sábado y Domingos). Si usted paga después de la fecha de vencimiento, el arrendador aún puede desalojarlo.
 - Asegúrese de obtener algo a la escritura del arrendador, copias, recibos (no pague en efectivo)
 - Aviso de 5 días por violación de no alquiler con derecho a cura
 - Advertencia para solucionar un problema con el contrato de arrendamiento violado
 - La violación es un problema de dinero no de alquiler
 - Dentro de 5 días, escriba al arrendador para negar la violación o explicar cómo problema(s) fijo(s)
 - Aviso de 14 días sin derecho a cura
 - Aviso para desalojar en al menos 14 días (sin incluir el día servido, sábado, domingo a menos que el último día es un domingo)
 - Necesidad de resolver problemas con el arrendador o desalojar las instalaciones
 - Si 1 año de contrato de arrendamiento o menos, sólo puede recibir notificación si ya recibió un aviso curable de 5 días por el mismo tipo de violación (la primera violación fue por dinero de alquiler, la segunda violación fue para dinero de alquiler o la primera violación fue por dinero no de alquiler, segunda violación fue por no alquiler dinero) en un plazo de 12 meses. Si la primera violación para el dinero del alquiler, y la segunda violación por dinero no aplicable, necesita otra cura de 5 días.
 - Si se alquila semana-semana o mes-mes, puede recibir 14 días sin 4 días de aviso curable
 - Aviso de 28 días
 - No es un aviso de desalojo
 - El arrendador puede terminar cualquier contrato de arrendamiento mes-mes dándole un aviso de 28 días para desocupar. Si no desaloja, el arrendador puede llevarlo a la corte de desalojo.
 - Aviso de pago o abandono de 30 días con derecho a curación
 - Para inquilinos con arrendamiento de más de 1 año
 - 30 días para pagar el alquiler tardío o tomar "medidas razonables" para arreglar la violación
 - Sólo aviso que se puede dar con contratos de arrendamiento de más de un año, excepto por 5 días sin derecho a Cura bajo la Ley de Vivienda Segura
 - Aviso de 5 días sin derecho a cura
 - Sólo se puede administrar en 3 circunstancias
 - La aplicación de la ley considera la propiedad una molestia de drogas o pandillas
 - El arrendatario representa una amenaza inminente o un daño físico grave a otro inquilino en el misma unidad de vivienda, edificio multi-unidad, complejo de apartamentos, fabricado casa móvil en el mismo parque de casas móviles (tiene que estar certificado documentación o puede dar 5 Días-Aviso con Derecho a Curación si el arrendador puede probar inquilino viola la ley)
 - Inquilino, cualquier persona en el hogar o cualquier invitado/invitado participa en actividades delictivas ese
 - Amenaza la salud o la seguridad de otros inquilinos, personas que residen en propiedad inmediata o del arrendador, agente del arrendador o empleado del arrendador
 - Amenaza el derecho al disfrute pacífico de otros inquilinos o personas que residen en las inmediaciones

- Es una actividad criminal relacionada con las drogas en o cerca de las instalaciones (fabricación de o distribución de una sustancia controlada)
- Los avisos deben requerir que el inquilino desaloje en/antes de una fecha al menos 4 días después de aviso y
 - Declarar la razón del desalojo
 - Estado el arrendatario tiene el derecho de impugnar las acusaciones en la corte si los desalojos presentados
 - Aconsejar al arrendatario que pueden buscar asistencia de asesoría legal, clínica o un centro de recursos para inquilinos
 - Incluir descripción de actividades delictivas o actividades delictivas relacionadas con drogas, fecha tuvo lugar, e identificó o descriptionó a las personas que se dedicaban a actividades

• ¿Qué es un desalojo y cómo es el proceso de desalojo para mí?

- Un proceso legal que un arrendador comienza cuando un inquilino viola el contrato de arrendamiento. El proceso comienza por el arrendador dar al inquilino un aviso por escrito (5, 14, 30 días) de aviso sobre cómo se violó el contrato de arrendamiento y para arreglar o desalojar o simplemente desalojar las instalaciones. Si el arrendatario no ha fijado o desocupado al final del número de días aviso, el arrendador puede presentar el proceso de desalojo ante la corte. Una vez que se ha presentado el proceso de desalojo, este estará disponible en WI CCAP, registro público. El arrendatario será atendido por un servidor de procesos y el inquilino se les dará una fecha de la corte. Si el inquilino no se presenta a la corte, el juez automáticamente a favor del arrendador. Si el inquilino aparece y el arrendador no aparece, el caso será despedido. Si el arrendatario y el arrendador no se presentan, el caso será desestimado. Si ambos arrendador e inquilino se presentan, el juez verá si la resolución entre el arrendador y el inquilino ha sido / puede ser hecho. Si no, el arrendador y el arrendatario irán directamente a la mediación. Si no está de acuerdo con la mediación, una fecha de la corte se establecerá. En la audiencia final, si el juez se pronuncia a favor del inquilino, el caso será desestimado y el inquilino podrá permanecer en la propiedad. Si el juez gobierna a favor del arrendador, la oficina del sheriff irá a la propiedad en la fecha establecida y quitar físicamente los inquilinos de la propiedad.

• ¿Cómo puede alguien establecer "residencia" en la ciudad de Green Bay?

- Generalmente no hay un tiempo establecido para establecer la residencia para un individuo. Se basa en una totalidad de circunstancias. Una vez que una persona se muda a una propiedad, tiene todas sus pertenencias allí, considera la propiedad de su casa y no se queda en ningún otro lugar, y / o ha cambiado su WI DL o WI ID o dirección postal propiedad, una persona ha establecido la residencia y se le conceden los mismos derechos que si fuera un inquilino en el contrato de arrendamiento. Con el fin de sacar a una persona de la propiedad una vez que la residencia ha sido establecido, el arrendador/propietario de la propiedad debe desalojar a la persona.

• ¿Qué se puede deducir de mi depósito de seguridad y cuándo puedo recuperarlo?

- Un arrendador puede deducir el monto total del depósito de seguridad que será razonable y necesario para pagar:
 - Daños, desperdicios o negligencia de las instalaciones en nombre del inquilino
 - Sin incluir el desgaste normal
 - Alquiler no pagado del que el arrendatario es legalmente responsable
 - Servicios de servicios públicos no pagados del arrendatario encargado en virtud del contrato de alquiler o que el arrendador se hace responsable debido al impago del inquilino
 - Tarifas mensuales de permiso municipal no pagadas (bajo s. 66.0435(3) – casa móvil y fabricada comunidades)
 - Un arrendador debe entregar o enviar por correo al arrendatario el depósito de seguridad completo o restante dentro de los 21 días de la fecha de terminación del contrato de alquiler, la fecha del contrato de alquiler

terminado en caso de desalojado, la fecha de un contrato de alquiler de inicio del nuevo inquilino si es desalojado, o la fecha en que el inquilino ha desalojado o ha sido de la propiedad en caso de desalojo.

• **¿Cómo y cuándo puede mi arrendador dar aviso para ingresar?**

- El arrendador sólo puede ingresar a un apartamento / casa con anticipación (12 horas) de aviso para entrar en tiempos y por ciertas razones (para inspeccionar, para hacer reparaciones, o mostrar las instalaciones a los posibles inquilinos o compradores). El aviso puede ser verbal o por escrito y el inquilino no tiene que reconocer la recepción del aviso.
- Si el arrendador no notifica con anticipación, el arrendador solo puede ingresar a un apartamento/casa por inquilino consentimiento, si hay una emergencia de salud o seguridad, o para proteger las instalaciones de daños cuando el inquilino está ausente.

• **¿Qué sucede si me mudo o obtenga desalojado y aún tienen propiedades en la escena?**

- A menos que se especifique en el contrato de arrendamiento, cualquier propiedad que quede en las instalaciones después de que usted sea desalojado o se considera abandonado y el arrendador puede hacer lo que considere apropiado con la propiedad. Sólo excepto es un medicamento recetado o un equipo médico recetado, que el arrendador debe tener 7 días a partir de descubrirlo. Después de los 7 días y si el inquilino no ha hecho ninguna solicitud para obtener esta propiedad, el arrendador puede hacer lo que quiera con la propiedad.

• **¿Cómo puedo evitar que alguien entre en mi casa o en mi propiedad?**

- Notificar a la persona que no son bienvenidos en la propiedad
- Póngase en contacto con el departamento de policía para que se retire a un no inquilino de su propiedad que se niegue a salir
- Comuníquese con el departamento de policía o su arrendador para obtener una autorización de no infracción contra la persona
 - La policía sólo puede autorizar la no-intrusión para su unidad específica
 - El propietario puede autorizar la no-trasposos para toda la propiedad (todo el complejo, no sólo unidad)
 - La persona tiene que ser notificada de no-trasposos para que sea válida
- Restringir órdenes u otras órdenes sin contacto
- Mantenga las puertas y ventanas cerradas siempre, las luces exteriores encendidas durante horas de poca iluminación, puertas de garaje cerrado, y la propiedad asegurada dentro de las instalaciones para mantener a las personas no deseadas fuera de la casa.

• **¿Soy responsable de las reparaciones o es responsable mi arrendador?**

- Excepto por las reparaciones hechas por la negligencia o el uso indebido por el arrendatario, el arrendador tiene un deber para:
 - Reparar partes de los locales sobre los que el arrendador mantiene el control
 - Reparar todo el equipo necesario para suministrar servicios que el arrendador ha acordado proporcionar al arrendatario (calor, agua, fontanería, sistema eléctrico, ascensor, aire acondicionado)
 - Reparar cualquier cosa estructural
 - Mantenga todas las áreas comunes (pasillos, estacionamientos, patios) en buenas condiciones
- Los daños causados por el arrendatario tendrán que ser reparados por el arrendatario a menos que el arrendador decida reparación/redecoración y luego el inquilino tendrá que reembolsar al arrendador. El reembolso incluye:
 - Materiales prestados o mano de obra realizada por el arrendador
 - A una tarifa por hora razonable, el tiempo que el arrendador pasa haciendo cualquiera de las siguientes acciones:

- Comprar o proporcionar materiales
- Supervisar a un agente del arrendador
- Contratar a un contratista de 3a parte
- Los inquilinos también son responsables de:
 - Mantenimiento menor, como el cambio de bombillas
 - Mantener el apartamento/hogar en condiciones sanitarias y seguras
 - Mantenga el termostato a una temperatura razonable para evitar la congelación de tuberías
 - Sustitución de bateadores en detectores de humo

• **¿Cómo puedo rescindir mi contrato de arrendamiento antes de tiempo?**

- Sí por las siguientes formas:
 - Acuerdo mutuo entre arrendador e inquilino
 - Desalojo constructivo
 - Problemas graves de salud o seguridad, conocidos por el arrendador
 - Ley de Alivio Civil del Miembro del Servicio
 - Puede poner fin a un contrato de arrendamiento para entrar en el ejército o puede poner fin al contrato de arrendamiento si se despliega por 90 días o más
 - El propietario debe recibir 30 días de aviso por escrito y copia de las órdenes militares
 - La Ley de Vivienda Segura
 - Las víctimas de violencia doméstica, agresión sexual, acoso y abuso infantil pueden terminar arrendamiento si existe una amenaza inminente de daño físico grave al permanecer en las instalaciones
 - El propietario debe recibir una notificación por escrito y una copia de la documentación justificativa
 - El inquilino ha muerto
 - El arrendamiento se cancela 60 días después de que el arrendador sea notificado de la muerte del inquilino
 - Cláusulas de Arrendamiento Ilegal
 - Romper el contrato de arrendamiento
 - Todos los inquilinos rompen el contrato de arrendamiento al mismo tiempo con aviso por escrito al arrendador de la fecha de mudanza. El arrendatario es responsable de los pagos que anteriormente se habían realizado (alquiler, servicios públicos) hasta que inquilino se muda en
 - Subarrendar su apartamento

• **¿Cuáles son las responsabilidades de un arrendador para acomodar a los inquilinos con discapacidades y/o animales de servicio?**

- Si un inquilino tiene un animal de servicio o un animal de apoyo emocional, el arrendador no puede negarse a alquilar o vender casa a ellos, no puede causar un desalojo, no puede requerir una compensación adicional, y no puede participar en acoso.
 - A menos que el arrendador que vive en la unidad o un miembro de la familia inmediata del arrendador alergia al animal o al animal ha amenazado agresivamente a alguien
 - El inquilino puede ser requerido para proporcionar documentación de un profesional médico que discapacidad y el animal es necesario para tratar la discapacidad
- Si el arrendatario realiza una solicitud de adaptación/modificación que sea razonable y esté relacionada con su discapacidad, un arrendador debe trabajar con el arrendatario para proceder con la solicitud, siempre y cuando la solicitud no irrazonable y no crea una carga financiera y administrativa indebida para el arrendador
 - Ejemplos razonables: pasamanos en el baño, rampa a puerta, armario sacado para permitir

silla de ruedas para ser empujado, luces intermitentes para detector de humo / CO2 en lugar de sonido

- Si el alojamiento crea una condición de vida inadecuada para el próximo inquilino, se le puede pedir al inquilino que restaurar la propiedad a la condición original

- **¿Si llamo a la policía o si la policía es llamada a mi casa, ¿se entera mi arrendador? ¿Puedo meterme en problemas con el arrendador?**

- Depende. A veces un propietario puede ser llamado por un oficial de policía u otra persona (vecino de IE). Los oficiales de policía también pueden completar las referencias de los propietarios para informar al propietario de la actividad policial en la propiedad. Algunos propietarios se han registrado para recibir alertas por correo electrónico que les notifican del tipo de llamada/fecha/hora de la policía de cuando se produjo una llamada policial en su propiedad. A veces nadie con notificar al arrendador cuando la policía están en la residencia. Los inquilinos no pueden ser desalojados por el arrendador a menos que haya una violación de una cláusula en el contrato de alquiler. Los propietarios no pueden incluir en el contrato de arrendamiento que es una violación llamar a la policía/respondedores.

- **¿Cómo estoy protegido por las leyes de Vivienda Justa?**

- Le protege de que un arrendador le niegue la vivienda en función de su clase protegida (raza, color, situación familiar, discapacidad, sexo, origen nacional, religión, estado civil, ascendencia, fuente de ingresos, edad (al menos 18 años de edad), estado de una víctima de abuso doméstico, abuso sexual o acoso

- **¿Puedo subarrendar mi casa?**

- Si el contrato de arrendamiento es mes a mes o inquilino a voluntad, necesita el permiso del arrendador
- Si el contrato de arrendamiento es por un plazo establecido, puede subarrendar con o sin el permiso del arrendador, siempre y cuando el alquiler acuerdo prohíbe el subarrendamiento.
- Siempre necesita permiso del otro inquilino en el mismo contrato/acuerdo

- **¿Cómo puedo ser un excelente inquilino/ vecino/residente de la ciudad?**

- Siga todas las ordenanzas y leyes locales
 - Tenga en cuenta las ordenanzas de ruido
 - Mantener a los animales asegurados y/o en propiedad y actualizados sobre licencias, vacunas
- Mantener la propiedad mantenida y en buen estado
- Estar atento, conocer a sus vecinos, y llamar a la policía cuando las cosas parecen sospechosas

- **¿Qué debo buscar en un buen contrato de arrendamiento?**

- ¿Cuánto dura el contrato de arrendamiento
- Cuándo y cómo pagar el alquiler, cargos por mora especificados
- Posibles deducciones del depósito de seguridad indicados en el contrato de arrendamiento
- Cómo ponerse en contacto con el propietario, incluida la información de contacto de emergencia después de la hora
- Documentado qué servicios públicos son las responsabilidades del arrendador o del arrendatario
- Documentado otras responsabilidades del inquilino
 - Eliminación de nieve
 - Mantenimiento del césped
- Políticas de check-in y check-out
- Reglas sobre compañeros de cuarto y/o subarrendamiento, cuántas personas pueden vivir en la propiedad
- Reglas sobre animales

- Libre de documentación contraria a las ordenanzas locales o a los estatutos estatales
 - Se requiere limpieza rutinaria de alfombras
 - No llame a la policía, EMS,
 - El propietario puede hacer cualquier entrada no anunciada en la propiedad
- Cómo y cuándo se puede cancelar el contrato de arrendamiento (cuánto aviso requiere el arrendador)

• ¿Cuáles son mis recursos si tengo una disputa con mis vecinos o propietario?

- Oficial de Policía Comunitaria Lado oeste 920-492-3785, lado este 920-448-3143
 - Acción Legal de Wisconsin (si es de bajos ingresos) 920-432-4645 201 W. Walnut St, #203 Green Bay, WI 54303
 - Centro de Recursos para Inquilinos 877-238-7368 Madison, WI
 - Centro de Mediación de Greater Green Bay 920-438-7067 130 E. Walnut St, #510, Green Bay, WI 54301
 - Protección al Consumidor 800-422-7128

• ¿Qué pasa si mi arrendador no arregla cosas que necesitan ser arregladas?

- Documentar cualquier cosa que el arrendador puso en el contrato de arrendamiento que arreglaría, pero no y puede ir a la corte de reclamos pequeños
- Si la propiedad carece de agua caliente/fría, el calor no puede alcanzar 67F en toda la propiedad, sin electricidad o inseguro, condiciones estructurales que hacen que la propiedad sea peligrosa, la fontanería no funcione o no funcione correctamente, eliminación de aguas residuales que no funcionan o no funcionan correctamente, no hay detectores de CO2 o humo, infestados por roedores o insectos, o si hay moho excesivo en la propiedad, llame a City Inspección Tel 920-448-3300
 - El arrendatario puede potencialmente cobrar la reducción del alquiler si el arrendador ha violado el deber de reparar afecta sustancialmente el uso u ocupación o los locales (por la salud o seguridad del inquilino).

• ¿Qué pasa si soy una víctima de violencia doméstica? ¿Puedo ser desalojado/cuáles son mis derechos?

- Todos los contratos de alquiler residencial deben incluir el Aviso de Protección contra el Abuso Doméstico
 - Un inquilino no puede ser desalojado si el arrendador sabía, o debería haber sabido, que el inquilino es víctima de abuso doméstico, agresión sexual o acoso y el desalojo se basa en abuso doméstico, agresión sexual o acoso cometido por:
 - Una persona que no fue el invitado de un inquilino (o)
 - Una persona que fue el invitado del inquilino, pero el inquilino ha hecho
 - Solicitar un mandamiento judicial que nos impida a la persona de las instalaciones (o)
 - Proporcione una declaración escrita al arrendador indicando que la persona ya no ser invitado del inquilino y el inquilino no ha invitado posteriormente la persona que será el huésped del inquilino
 - Un inquilino que es víctima de abuso doméstico, agresión sexual o acoso puede terminar su alquiler acuerdo si:
 - El arrendatario o hijo del inquilino se enfrenta a una amenaza inminente de daño físico grave otra persona si el inquilino permanece en el local
 - El arrendatario notifica al arrendador con una copia certificada de
 - órdenes de cesa
 - Una condición de liberación (fianza) ordenando a la persona no tener contacto con el inquilino
 - Denuncia criminal alegando persona agredido sexualmente inquilino o hijo de inquilino
 - Denuncia criminal alegando persona acechada inquilino o hijo del inquilino
 - Denuncia penal que alegaba que una persona fue detenida por cometer un abusar del delincuente contra el inquilino

- El inquilino no será responsable de alquilar después del final del mes siguiente al mes de aviso fue dado a desalojar o mes que el inquilino desocupó, lo que sea más tarde.
- Un arrendatario que sea víctima de las condiciones anteriores y proporcione la documentación anterior a la el propietario puede tener las cerraduras cambiadas o hacer que el arrendador cambie las cerraduras dentro de las 48 horas del arrendador que recibe el aviso
 - El inquilino es responsable del costo de cambiar las cerraduras
 - Golden House puede ayudar
 - El propietario no está obligado a cambiar los bloqueos contra la persona que es un inquilino a menos que haya un orden judicial que documenta al sujeto/persona para que no se ponga en contacto con el inquilino o vaya a la propiedad
